

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Nattvakten 3
Org nr: 718000-1062



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nattvakten 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-09.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 128% till 26%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 128% till 139%.

I resultatet ingår avskrivningar med 197 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 436 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nattvakten 3 i Eskilstuna Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 47 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Heljestrandsgatan 6 A-B och Torshällavägen 5 A-C i Eskilstuna.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	17
2 rum och kök	23
3 rum och kök	7

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	12
Antal p-platser	22

Total tomtarea	3 683 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 493 m ²
Årets taxeringsvärde	30 005 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 005 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk & Teknisk förvaltning. Fastighetsdrift.
Eskilstuna Energi & Miljö	Elavtal, el och nät
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme, vatten och renhållning
Com Hem	Bredband, telefoni och IP telefoni
Folksam/Proinova	Fastighetsförsäkring

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 24 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens 10-åriga underhållsplan uppdaterades senast 2017. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 150 tkr enligt stadgarna som säger att avsättningen skall vara 0,5% av fastighetens taxeringsvärde.

Ma

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte och renovering badrum	1993
Balkongrenovering	1998
Bredbandsinstallation	2006
Byte till säkerhetsdörrar	2007
Markarbeten	2008
Byte garageportar	2008
Modernisering tvättstuga	2009
Relining källaravlopp	2009
Takrenovering	2010
Renovering tvättstuga	2013
Fasadtvätt	2014
Skärmtak över entréer	2017
Dosor till portkod	2017
Källardörr Heljestrandsgatan	2018
Motorvärmare	2018
Byte VVS pump	2019
Byte elcentral, armaturer, ventilationsfläkt	2020
Golvlyft	2020-2021
Dörrar	2021

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Eriksson	Ordförande	2024
Lena Eriksson	Sekreterare	2025
Juan Almanza Zamudio	Ledamot	2024
Emma Sundqvist	Ledamot	2025
Eva Vasberg	Ledamot	2025
Fredrik Johansson	Ledamot	2025
Anton Keil	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inga-Lill Fritz	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Baker Tilly Rådek AB	Auktoriserad revisor
Jan Andersson	Förtroendevald revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 1%. Då höjdes även hyror för garage och p-platser med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 689 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Förlagsinsatser

Här anges den rätt till utdelning som eventuella förlagsinsatser medför och förlagsinsatser som ska återbetalas.

82

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 843	1 821	1 807	1 806	1 807
Rörelsens intäkter	1 887	1 848	1 819	1 813	1 822
Resultat efter finansiella poster*	239	255	57	35	406
Årets resultat	239	255	57	35	406
Resultat exkl avskrivningar	436	451	248	228	592
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	286	301	248	228	502
Balansomslutning	12 396	12 542	12 584	12 978	13 099
Årets kassaflöde	36	57	-257	1 095	-
Soliditet %*	21	19	17	16	15
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	26	128	218	136	-
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	139	128	15	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	93	94	95	-
Avgifts- och hyresbortfall %	0,5	0,1	0,0	0,1	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	689	689	689	689	689
Driftkostnader kr/kvm	384	348	448	520	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	384	334	326	342	-
Energikostnad kr/kvm*	214	215	204	175	-
Underhållsfond kr/kvm	157	97	50	192	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	60	60	-	-	-
Sparande kr/kvm*	175	195	222	269	-
Ränta kr/kvm	109	99	69	73	79
Skuldsättning kr/kvm*	3 772	3 910	4 040	4 162	4 307
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 772	3 910	4 040	4 162	4 307
Räntekänslighet %*	5,5	5,7	5,9	6,0	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Handwritten mark

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	115 900	1 718 958	241 065	21 374	254 541
Disposition enl. årsstämmobeslut				254 541	-254 541
Reservering underhållsfond			150 000	-150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					238 521
Vid årets slut	115 900	1 718 958	391 065	125 915	238 521

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	275 915
Årets resultat	238 521
Årets fondreservering enligt stadgarna	-150 000
Summa	364 436

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **364 436**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

me

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 842 544	1 821 010
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 760	26 954
Summa rörelseintäkter		1 887 304	1 847 964
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-935 056	-866 652
Övriga externa kostnader	Not 5	-193 728	-237 367
Personalkostnader	Not 6	-51 082	-51 445
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-197 012	-196 754
Summa rörelsekostnader		-1 376 878	-1 352 219
Rörelseresultat		510 427	495 745
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 023	5 404
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-272 929	-246 608
Summa finansiella poster		-271 906	-241 204
Resultat efter finansiella poster		238 521	254 541
Årets resultat		238 521	254 541

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 997 725	11 175 479
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	349 206	368 464
Summa materiella anläggningstillgångar		11 346 931	11 543 943
Summa anläggningstillgångar		11 346 931	11 543 943
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		61	61
Övriga fordringar	Not 12	12 772	12 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	104 888	90 258
Summa kortfristiga fordringar		117 721	102 854
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	931 332	895 090
Summa kassa och bank		931 332	895 090
Summa omsättningstillgångar		1 049 053	997 944
Summa tillgångar		12 395 985	12 541 887

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	115 900	115 900	
Uppskrivningsfond	1 718 958	1 718 958	
Fond för yttre underhåll	391 065	241 065	
Summa bundet eget kapital	2 225 923	2 075 923	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	125 915	21 374	
Årets resultat	238 521	254 541	
Summa fritt eget kapital	364 436	275 915	
Summa eget kapital	2 590 359	2 351 838	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 834 330	9 411 414
Summa långfristiga skulder		5 834 330	9 411 414
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 568 724	335 735
Leverantörsskulder		68 362	88 843
Skatteskulder		13 002	8 046
Övriga skulder	Not 16	17 764	27 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	303 444	318 207
Summa kortfristiga skulder		3 971 296	778 635
Summa eget kapital och skulder		12 395 985	12 541 887

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	238 521	254 541
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	197 012	196 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	435 533	451 295
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-14 867	-36 417
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-40 328	27 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten	380 338	442 567
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-61 813
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-61 813
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-344 095	-323 964
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-344 095	-323 964
Årets kassaflöde	36 243	56 790
Likvidamedel vid årets början	895 090	838 300
Likvidamedel vid årets slut	931 332	895 090
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelas på väsentliga komponenter. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt avgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Föreningen har under 2021 uppdaterat anläggningsregistret och omfördelat vissa komponenter. Närmare förtydligande finnes under not 10 och 11 samt i balansräkningen på sida 9.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 717 344	1 717 344
Hyror, lokaler	4 200	3 900
Hyror, garage	64 800	56 268
Hyror, p-platser	66 000	44 832
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 250	-900
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 550	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-434
Summa nettoomsättning	1 842 544	1 821 010

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	16 805	16 654
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-5
Återvunna fordringar	0	593
Övriga rörelseintäkter	27 958	9 712
Summa övriga rörelseintäkter	44 760	26 954

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-33 974
Reparationer	-23 871	-18 862
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-78 733	-75 443
Försäkringspremier	-53 633	-47 803
Kabel- och digital-TV	-23 522	-23 462
Pcb/Radonsanering	-17 500	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 676	0
Serviceavtal	-1 776	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-6 375
Snö- och halkbekämpning	-6 275	0
Förbrukningsinventarier	-39 659	-46 574
Fordons- och maskinkostnader	-650	0
Vatten	-130 882	-119 002
Fastighetsel	-64 646	-96 183
Uppvärmning	-338 181	-319 695
Sophantering och återvinning	-72 116	-78 028
Förvaltningsarvode drift	-79 935	-1 250
Summa driftskostnader	-935 056	-866 652

DM

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-115 518	-173 923
Hyra inventarier & verktyg	-22 502	-22 864
Arvode, yrkesrevisorer	-16 250	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-15 393	-800
Kreditupplysningar	-108	-272
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 850	-15 698
Kontorsmateriel	-1 200	-881
Bankkostnader	-4 908	-2 550
Övriga externa kostnader	0	-5 381
Summa övriga externa kostnader	-193 728	-237 367

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Övriga personalkostnader	0	-95
Sociala kostnader	-11 082	-11 350
Summa personalkostnader	-51 082	-51 445

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-177 754	-177 496
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 912	-7 912
Avskrivning Installationer	-11 346	-11 346
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-197 012	-196 754

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	652	5 306
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	134	81
Övriga ränteintäkter	237	17
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	1 023	5 404

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-272 929	-246 608
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-272 929	-246 608

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 974 214	8 912 401
Mark	5 555 160	5 555 160
	14 529 374	14 467 561
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	61 813
	0	61 813
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 529 374	14 529 374
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 072 853	-4 939 727
	-5 072 853	-4 939 727
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-133 384	-133 126
	-133 384	-133 126
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 206 237	-5 072 853
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	2 200 000	2 200 000
Akkumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	-481 042	-436 672
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-44 370	-44 370
	1 674 588	1 718 958
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 997 725	11 175 479
Varav		
Byggnader	5 442 565	5 620 319
Mark	5 555 160	5 555 160
Taxeringsvärden		
Bostäder	29 600 000	29 600 000
Lokaler	405 000	405 000
Totalt taxeringsvärde	30 005 000	30 005 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 989 000</i>	<i>19 989 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 016 000</i>	<i>10 016 000</i>

ak

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	39 558	39 558
Installationer	567 318	567 318
	606 876	606 876
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	606 876	606 876
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-24 394	-16 483
Installationer	-214 018	-202 671
	-238 412	-219 154
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-7 912	-7 912
Installationer	-11 346	-11 346
	-19 258	-19 258
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-32 306	-24 394
Installationer	-225 364	-214 018
	-257 670	-238 412
Restvärde enligt plan vid årets slut	349 206	368 464
Varav		
Maskiner och inventarier	7 252	15 164
Installationer	341 954	353 300

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	12 772	12 535
Summa övriga fordringar	12 772	12 535

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	63 655	53 633
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 013	28 880
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 891	5 870
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 329	0
Förutbetalda leasingavgifter	0	1 875
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 888	90 258

M

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	10 000	10 000
Transaktionskonto	921 332	885 090
Summa kassa och bank	931 332	895 090

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	9 403 054	9 747 149
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 215 171	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-353 553	-335 735
Långfristig skuld vid årets slut	5 834 330	9 411 414

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Arets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,09%	2024-04-25	1 643 819,00	0,00	210 095,00	1 433 724,00
SWEDBANK	1,63%	2024-04-25	2 117 000,00	0,00	58 000,00	2 059 000,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2025-06-30	5 242 500,00	0,00	30 000,00	5 212 500,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2025-09-30	743 830,00	0,00	46 000,00	697 830,00
Summa			9 747 149,00	0,00	344 095,00	9 403 054,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 353 553 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 1 433 724 kr och 2 059 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	17 764	17 764
Avräkning hyror och avgifter	0	-60
Clearing	0	10 100
Summa övriga skulder	17 764	27 804

M

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 825	12 568
Upplupna räntekostnader	9 892	10 713
Upplupna driftskostnader	6 231	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 781
Upplupna elkostnader	7 316	15 216
Upplupna vattenavgifter	10 933	9 884
Upplupna värmekostnader	43 748	42 455
Upplupna kostnader för renhållning	6 125	6 530
Upplupna revisionsarvoden	15 625	30 000
Upplupna styrelsearvoden	40 000	40 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 050	1 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	150 699	144 810
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	303 444	318 207

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	11 630 000	11 630 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

22

Styrelsens underskrifter

Eskestuna 240520

Ort och datum



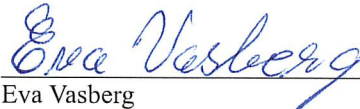
Magnus Eriksson



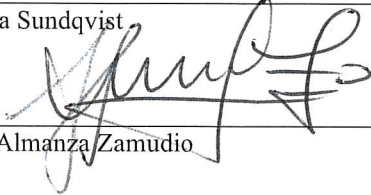
Lena Eriksson



Emma Sundqvist



Eva Vasberg



Juan Almanza Zamudio

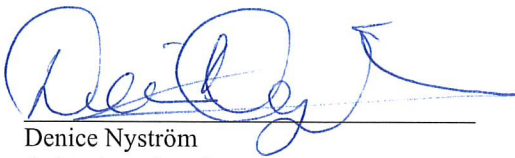


Fredrik Johansson

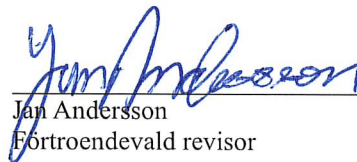


Anton Keil

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-28



Denice Nyström
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Rådek AB



Jan Andersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nattvakten 3

Org.nr 718000-1062

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nattvakten 3 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-26 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska

beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nattvakten 3 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra

uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

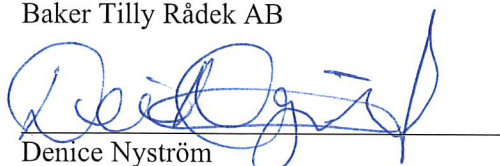
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

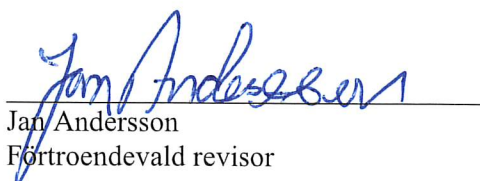
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna 2024-05-28

Baker Tilly Rådek AB



Denice Nyström
auktoriserad revisor



Jan Andersson
Förtroendevald revisor